



## 90574 Roßtal

Großes Grundstück in ruhiger Lage (idyllisch gelegen) mit Potenzial und Abbruchhaus!



**725.000 €**

Kaufpreis

**170 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1414 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Ringer Immobilien**

Norbert Ringer

Tel.: +49 9872 8212

[info@ringer-immobilien.de](mailto:info@ringer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.414 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Stellplätze	1

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.03.2025
gültig bis	13.03.2035
Baujahr (Haus)	1955
Endenergiebedarf	415.8
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	725.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	1,79 €
Aussen-Courtage	1,79

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Zustand

Baujahr	1955
---------	------



## Ausstattung

---

### Allgemein

---

Gäste-WC ✓

### Befuerung

---

Elektro ✓

### Stellplatzart

---

Garage ✓



## Beschreibung

Das große und naturgelegene Grundstück befindet sich in Roßtal, Ortsteil Weitersdorf. Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus das 1955 erbaut wurde. Das Haus ist in zwei Wohneinheiten geteilt (EG, OG). Die Wohnung im Obergeschoss ist derzeit noch bewohnt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Kfz-Stellplatz, eine Garage (Bj. 1982) sowie ein Nebengebäude (Bj. 1974).

In dem 1.414 qm großem Grundstück steckt viel Potenzial. Das bestehende Haus ist stark renovierungs- und sanierungsbedürftig, daher wäre ein Abbruch der Immobilie sinnvoll.

Das Grundstück ist erschlossen.

Das Haus wird über Nachtspeicheröfen beheizt.  
Ein Energiebedarfsausweis ist vorhanden  
Der Energieverbrauchskennwert beträgt 415,8 kWh (m<sup>2</sup>a).  
Dies entspricht der Energieeffizienzklasse H.  
Das Einfamilienhaus wurde 1955 erbaut.

## Lage

Der Markt Roßtal liegt etwa 15 Kilometer westlich von Nürnberg. Im Süden des Marktes Roßtal verläuft die Bundesstraße 14, ansonsten ist Roßtal mit seinen Nachbarorten durch Staats- und Kreisstraßen verbunden. Zum Autobahnnetz bestehen Verbindungen über die Bundesstraße 14 zur Anschlussstelle Neuendettelsau auf die A 6 und zur Südwesttangente an der Anschlussstelle Nürnberg-Schweinau. Der S-Bahnhof Roßtal ist in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus erreicht man im 20/40 Minutentakt die Städte Nürnberg u. Ansbach. Busverbindungen in die Nachbargemeinden sind ebenfalls vorhanden.

Vor Ort befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, mehrere Kindergärten, eine Grund- sowie eine Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in Stein, Zirndorf und Heilsbronn vorhanden.























